

Studio tecnico  
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA  
Procedura esecutiva n. 124/2020 R.G. Es.

Contro



Via Lussemburgo,12 - Foggia  
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765  
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



### Premessa.

Nella procedura n. 124/2020 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. In data 26.1.2022, accettato ed espletato il giuramento telematico, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

*1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

*1)- bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

*1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul no della consistenza dell'immobile);*

*1)- quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

*1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

*2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

*2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

*3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di*



scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di imnti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione della stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli **immobili urbani**, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;



12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, no e numero di interno); l'attuale proprietario e comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

### L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 12.3.2020 per avv. [REDACTED] a favore dello stesso, **trascritto a Foggia** l'8.6.2020 al n. 6973 R.P. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguente beni di proprietà di [REDACTED], nata in [REDACTED] terreno in agro di Trinitapoli, censito al foglio 49 p.lle 166 e 167 e al foglio 51 p.la 283.

### Le operazioni peritali.

La comunicazione a mezzo raccomandata inviata il 7.3.2022, fissava il sopralluogo per il giorno 24.3.2022 alle ore 10.

Il giorno stabilito lo scrivente si è recato all'appuntamento e vi ha incontrato l'avv. [REDACTED] con il quale si è recato sui luoghi oggetto di stima. Sul posto si è fatto riscontro con le planimetrie, con gli stralci di mappa, effettuando anche rilievi metrici e fotografici.

### Quesito n. 1.

*controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice*



*dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa.

**Quesito n. 1/bis.**

*ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

***L'atto di provenienza a favore del debitore:***

Con successione apertasi il 16.2.1989 , n. 56, trascritta a Foggia il 18.8.1993 al n. 11317 R.P., [REDACTED] nato il [REDACTED] lascia a [REDACTED] il terreno in agro di Trinitapoli, censito al foglio 49 p.lle 166 e 167 e al foglio 51 p.la 283. La successione è stata devoluta per testamento per notar Piccinelli del 9.2.1989, registrato a Barletta il 23.4.1990 al n. 971.

Non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità.

**Al de cuius i beni sono pervenuti con:**

Con compravendita per notar Giangrasso del 18.10.1977, rep. 5148, trascritta a Foggia il 5.11.1977 al n. 55812 R.P., [REDACTED] acquista da [REDACTED] nato a [REDACTED], il terreno in Trinitapoli censito al foglio 51 p.la 283.

Con compravendita per notar Giangrasso del 31.3.1976, rep. 1324, trascritta a Foggia il 16.4.1976 al n. 33407 R.P., [REDACTED] acquista da [REDACTED] nato a [REDACTED] nato a [REDACTED], nato a [REDACTED], nato a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] il terreno in Trinitapoli censito al foglio 49 p.lle 166 e 167.



Quesito n. 1/ter.

*verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul no della consistenza dell'immobile);*

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1/quarter.

*verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario, non emergono altre procedure trascritte.

Quesito n. 1/quinquies.

*verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

- [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] In A [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] nell'estratto rilasciato il 22.3.2022, non vi è alcuna annotazione (si allega estratto di matrimonio).

Quesito n. 2.

*identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

Per natura, conformazione e ubicazione degli immobili ma considerando la ridotta superficie, si crea un solo lotto.

Trattandosi di due corpi di piccole dimensioni, posti quasi frontalmente tra di loro e divisi solo dalla stradina, si è creato un solo lotto in modo da diminuire i costi della vendita giudiziaria.



## LOTTO UNICO -

Terreno seminativo di ha. 0.46.74, in agro di Trinitapoli alla contrada terre nuove o olivolla, censito:

### *Comune di Trinitapoli*

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
49	166	0,0933	vigneto	9,16	4,82
49	167	0,1125	vigneto	11,04	5,81
sup. tot. Ha.		0,2058			

### *Comune di Trinitapoli*

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
51	283	0,2222	seminativo	13,2	6,89
		0,0394	vigneto	3,87	2,03
sup. tot. Ha.		0,2616			

Il fondo è raggiungibile da San Ferdinando di P. tramite la Strada Statale 16, dalla quale dopo circa 5,5 km., poi si svolta verso SUD, imboccando la strada "vicinale al fiume ofanto", in parte in terra battuta e dopo circa 2 Km., si trova sul fondo.

Partendo da Trinitapoli, si deve raggiungere la S.S. 16 in direzione San Ferdinando e il percorso è simile ma più lungo. Si allega aerofoto con le indicazioni.

**Il corpo con le p.lle 166 e 167** è di forma regolare rettangolare, con giacitura pianeggiante. Coltivato a seminativo, il suolo si presenta con poco scheletro e di buona fertilità.

La qualità riportata in catasto non è corretta, il vigneto non c'è.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Il fondo confina: a nord con p.lle 48 e 47; ad est con p.lla 122; a sud con p.lla 163 e 164 ed a Ovest con la strada vicinale.

**Il corpo con la p.lla 283** è di forma regolare rettangolare, con giacitura pianeggiante ed è incolto, il suolo si presenta con poco scheletro e di buona fertilità.

La qualità riportata in catasto relativa al vigneto non è corretta, è tutta seminativa.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Il fondo confina: a nord con p.lla 155; ad est con la strada; a sud con p.lla 13 ed a Ovest con altra strada vicinale.

**I terreni sono intestati a [REDACTED] in piena proprietà dell'intero.**



### Quesito n. 2/bis.

*esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.*

Si allegano elaborati con la individuazione dei beni su aerofoto e rappresentazione delle particelle catastali.

### Quesito n. 3.

*analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

### **LOTTO UNICO -**

Terreno seminativo di ha. 0.46.74, in agro di Trinitapoli alla contrada terre nuove o olivolla, censito:

#### **Comune di Trinitapoli**

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
49	166	0,0933	vigneto	9,16	4,82
49	167	0,1125	vigneto	11,04	5,81
sup. tot. Ha.		0,2058			

#### **Comune di Trinitapoli**

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
51	283	0,2222	seminativo	13,2	6,89
		0,0394	vigneto	3,87	2,03
sup. tot. Ha.		0,2616			



Il fondo non è comodamente raggiungibile, si deve percorrere un tratto di strada in terra battuta che costeggia il confine della proprietà. Il tratturello è ben definito e lo si può percorrere anche in condizioni climatiche non del tutto favorevoli.

Entrambi i corpi sono di forma regolare, con giacitura pianeggiante. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Si tratta di terreni discretamente fertili, adatti alla coltivazione degli olivi, vigneti e fruttiferi con buone produzioni.

La posizione è interessante sia per acquirenti provenienti da Trinitapoli che da San Ferdinando di Puglia.

#### Quesito n. 4.

*stima dei beni<sup>3</sup> in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

Trattandosi di due corpi di piccole dimensioni, posti quasi frontalmente tra di loro e divisi solo dalla stradina, si è creato un solo lotto in modo da diminuire i costi della vendita giudiziaria.

#### I valori.

Terreno seminativo di ha. 0.46.74, in agro di Trinitapoli alla contrada terre nuove o olivolla. E' irrigabile per la presenza delle bocchette del consorzio.



La zona ha destinazione "zona FE1 aree di parchi territoriali con mantenimento delle colture esistenti " con indice di edificazione 0.01 mc/mq.

Non molto comodo da raggiungere ma la stradina è compatta.

Non si ravvedono problemi ostativi e vincoli per la vendita.

Terreni con queste caratteristiche, si possono valutare tra i 25.000 ed i 30.000 €/ha.

Nel nostro caso nelle condizioni in cui si trova è applicabile il valore di 25.000 €/ha.

La superficie totale ammonta a ha. 0.46.74 che moltiplicati per 25.000, forniscono un valore di € 10.700,00.

**L'intero della piena proprietà del lotto è valutata 10.700,00 €.**

#### Quesito n. 4/bis.

*specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

Si tratta di terreni agricoli e la superficie valutata è quella catastale.

#### Quesito n. 5.

*verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

**L'immobile è intestato a [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.**

#### Quesito n. 6.

*individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*



## LOTTO UNICO -

Terreno seminativo di ha. 0.46.74, in agro di Trinitapoli alla contrada terre nuove o olivolla, censito:

### *Comune di Trinitapoli*

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
49	166	0,0933	vigneto	9,16	4,82
49	167	0,1125	vigneto	11,04	5,81
sup. tot. Ha.		0,2058			

### *Comune di Trinitapoli*

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
51	283	0,2222	seminativo	13,2	6,89
		0,0394	vigneto	3,87	2,03
sup. tot. Ha.		0,2616			

Si tratta di sue piccoli corpi vicini tra loro, quasi frontali e divisi dalla stradina.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Il corpo con le p.lle 166 e 167, confina: a nord con p.lle 48 e 47; ad est con p.lla 122; a sud con p.lla 163 e 164 ed a Ovest con la strada vicinale.

Il corpo con la p.lla 283 confina: a nord con p.lla 155; ad est con la strada; a sud con p.lla 13 ed a Ovest con altra strada vicinale.

**L'intero della piena proprietà del lotto è valutata 10.700,00 €.**

### Quesito n. 7.

*individuazione della stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Durante il sopralluogo è emerso che il corpo con le p.lle 166 e 167 è coltivato in modo uniforme con le particelle poste a Nord (47 e 48), probabilmente approfittando della mancata coltivazione da parte del proprietario, il confinante semina anche le p.lle limitrofe.

Il corpo con la p.lla 283 è incolto sicuramente da qualche anno.

Non sono stati rilevati contratti.



### Quesito n. 8.

*accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonchè l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Non sono stati rilevati vincoli tranne le limitazioni imposte dal piano regolatore come indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

### Quesito n. 9.

*all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sui beni grava:

-ipoteca legale del 19.7.2004 iscritta a Foggia l'1.10.2004 al n. 3939 R.P. a favore della ██████████ con sede in Bari, C.F. 00265180729, **contro** ██████████ sul terreno in agro di Trinitapoli, censito al foglio 49 p.lla 167.

- pignoramento immobiliare. del 12.3.2020 trascritto a Foggia l' 8.6.2020 al n. 6973 R.P. a favore di ██████████, nato in ██████████, **contro** ██████████ ██████████ sul terreno in agro di Trinitapoli, censito al foglio 49 p.lle 166 e 167 e foglio 51 p.lla 283.

### Quesito n. 10.

*verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonchè all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

I terreni ricadono in zona ha destinazione "zona FE1 aree di parchi territoriali con mantenimento delle colture esistenti " con indice di edificazione 0.01 mc/mq., meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.



Quesito n. 11.

*alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali e necessaria;*

*In particolare omissis....*

*Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

Si tratta di terreni e si allega il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n. 12.

*verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

*A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:*

<b>Lotto unico</b>	
<b>Comune di ubicazione</b>	- Trinitapoli
<b>Tipologia immobile</b>	terreno agricolo seminativo
<b>Sommatoria descrizione</b>	Piena proprietà dell'intero di terreno agricolo composto da due piccoli corpi, asservito dal Consorzio di Bonifica.



<b>Confini</b>	<p>Il corpo con le p.lle 166 e 167, confina: a nord con p.lle 48 e 47; ad est con p.lla 122; a sud con p.lla 163 e 164 ed a Ovest con la strada vicinale.</p> <p>Il corpo con la p.lla 283 confina: a nord con p.lla 155; ad est con la strada; a sud con p.lla 13 ed a Ovest con altra strada vicinale.</p>																														
<b>Estensione e dati catastali</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>foglio</i></th> <th><i>p.lla</i></th> <th><i>superficie ha.</i></th> <th><i>qualità</i></th> <th><i>R.D.</i></th> <th><i>R.A.</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>49</td> <td>166</td> <td>0,0933</td> <td>vigneto</td> <td>9,16</td> <td>4,82</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>167</td> <td>0,1125</td> <td>vigneto</td> <td>11,04</td> <td>5,81</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>283</td> <td>0,2222</td> <td>seminativo</td> <td>13,2</td> <td>6,89</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,0394</td> <td>vigneto</td> <td>3,87</td> <td>2,03</td> </tr> </tbody> </table>	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	49	166	0,0933	vigneto	9,16	4,82	49	167	0,1125	vigneto	11,04	5,81	51	283	0,2222	seminativo	13,2	6,89			0,0394	vigneto	3,87	2,03
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>																										
49	166	0,0933	vigneto	9,16	4,82																										
49	167	0,1125	vigneto	11,04	5,81																										
51	283	0,2222	seminativo	13,2	6,89																										
		0,0394	vigneto	3,87	2,03																										
<b>Attuale proprietario</b>	<i>L'immobile è intestato a ██████████ per l'intero della piena proprietà.</i>																														
<b>Titolo di provenienza del bene</b>	<p>Con successione apertasi il 16.2.1989 , n. 56, trascritta a Foggia il 18.8.1993 al n. 11317 R.P., ██████████ nato il ██████████ a ██████████, lascia a ██████████ il terreno in agro di Trinitapoli, censito al foglio 49 p.lle 166 e 167 e al foglio 51 p.lla 283. La successione è stata devoluta per testamento per notar Piccinelli del 9.2.1989, registrato a Barletta il 23.4.1990 al n. 971.</p> <p>Non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità.</p>																														
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	<p>-ipoteca legale del 19.7.2004 iscritta a Foggia l'1.10.2004 al n. 3939 R.P. a favore della ██████████ con sede in Bari, C.F. 00265180729, <b>contro</b> ██████████, sul terreno in agro di Trinitapoli, censito al foglio 49 p.lla 167.</p> <p>- pignoramento immobiliare. del 12.3.2020 trascritto a Foggia l' 8.6.2020 al n. 6973 R.P. a favore di ██████████, nato in ██████████ il ██████████ <b>contro</b> ██████████, sul terreno in agro di Trinitapoli, censito al foglio 49 p.lle 166 e 167 e foglio 51 p.lla 283.</p>																														
<b>Stato di occupazione</b>	Il bene è nel possesso del proprietario ma non lo coltiva.																														
<b>Regolarità edilizio-urbanistiche</b>	"zona FE1 aree di parchi territoriali con mantenimento delle colture esistenti "																														
<b>Conformità catastale</b>	In catasto è riportata parte a vigneto che in realtà è seminativo																														



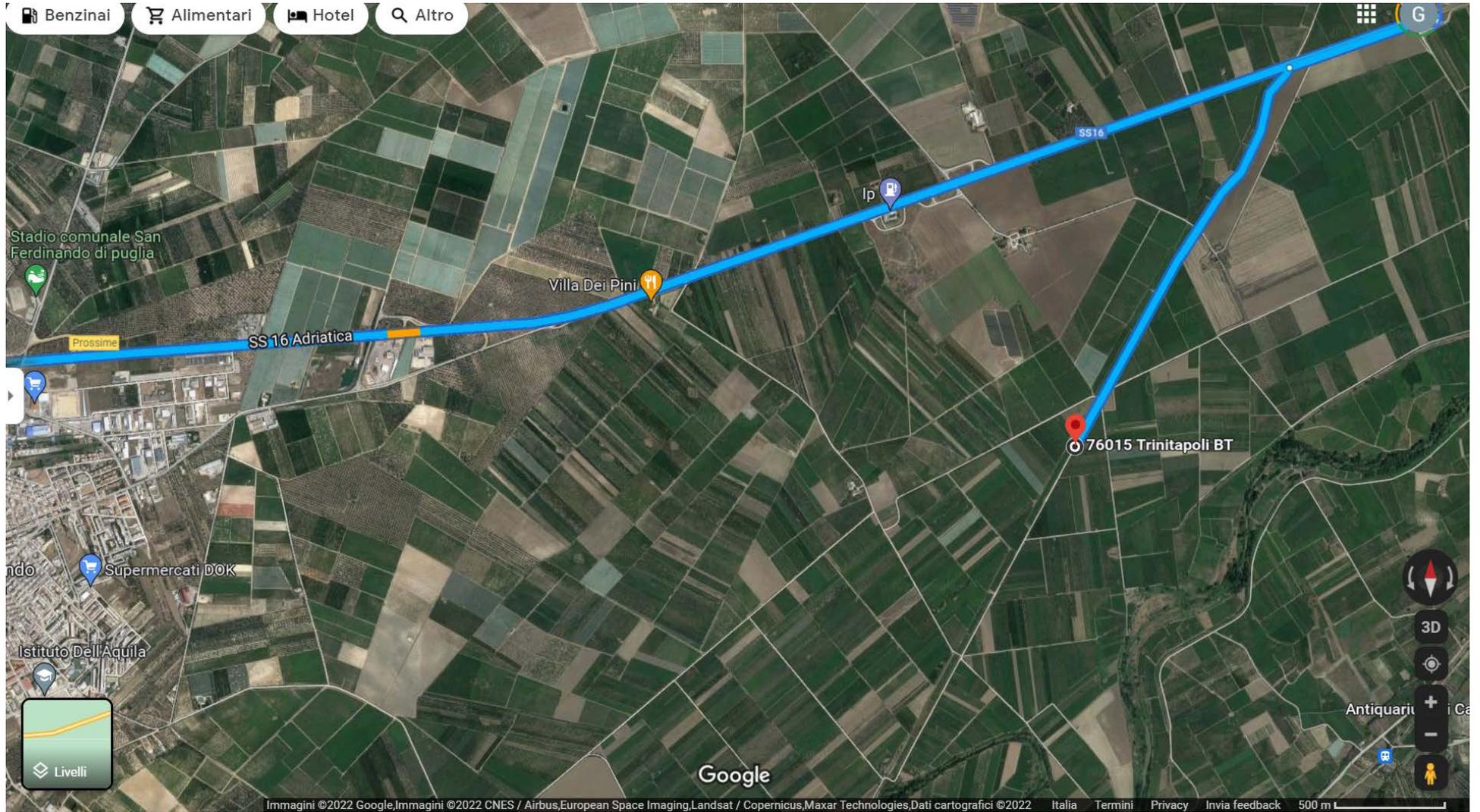
<b>Abitabilità e agibilità</b>	si tratta di terreni.
<b>Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota</b>	<b>La piena proprietà dell'intero vale € 10.700,00</b>

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 6.5.2022

**L'ESPERTO**  
*(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)*





Indicazioni partendo da San Ferdinando di Puglia



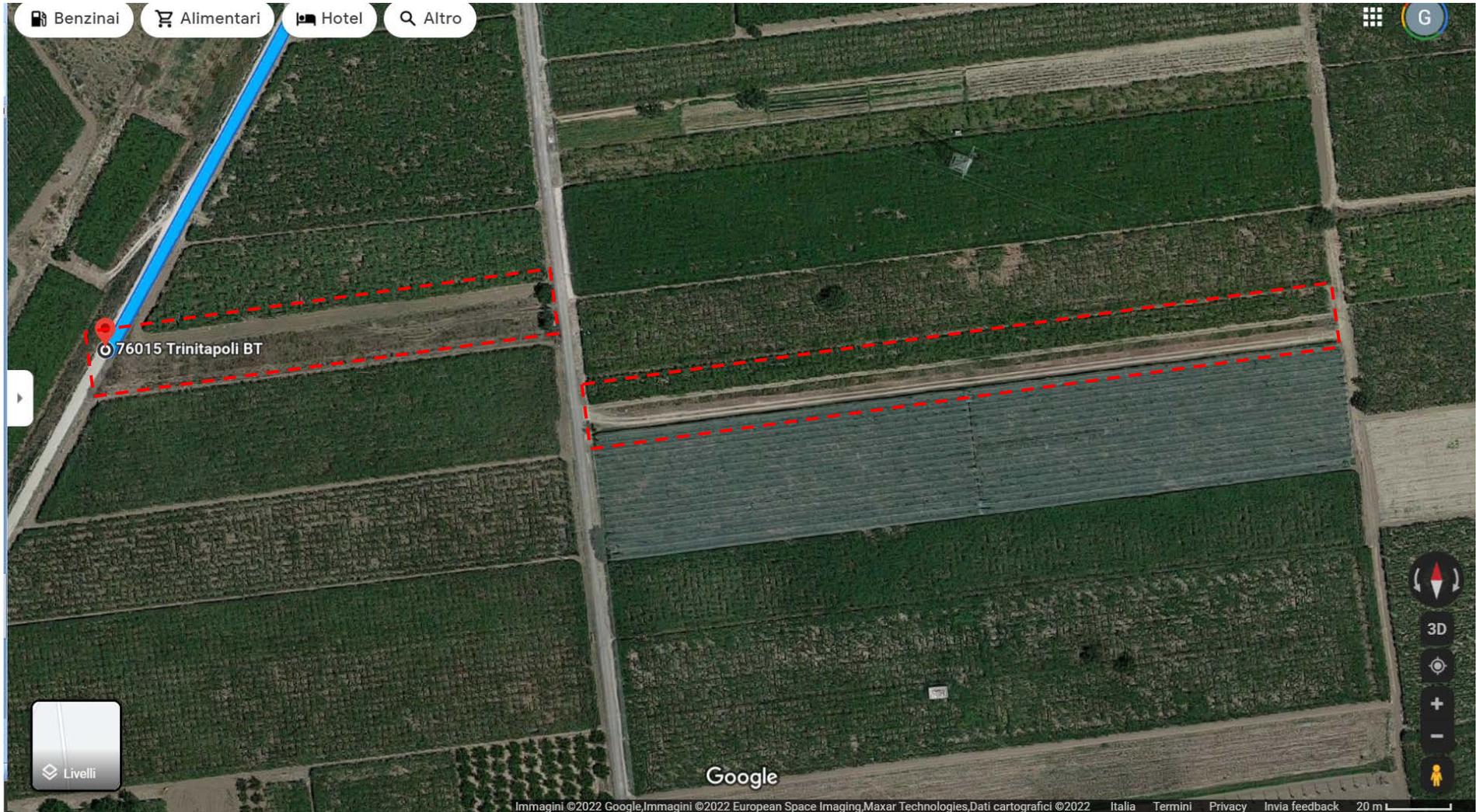
I due appezzamenti in Trinitapoli



La posizione sul territorio



Catastale sovrapposto all'aerofoto



Trinitapoli foglio 51 p.la 283

foglio 49 p.la 167 – 166